

EFH mit schönem Garten in Saarbrücken-Güdingen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	259.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf zwei Etagen großzügige 169 m² Wohnfläche mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Hochwertiger Parkettboden sorgt für ein harmonisches und zeitloses Ambiente. Die Immobilie wurde sehr gepflegt und weist keine größeren Instandhaltungsrückstände auf.

Die vollständig ausgestattete Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein, während der Kachelofen in den Wohnbereichen für behagliche Abende sorgt. Im Untergeschoss befindet sich ein nutzbarer Keller, der zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Spitzboden wurde zu einem geräumigen Studio ausgebaut. Hier befindet sich ebenfalls ein kleiner Kachelofen für gemütliche Winterabende.

Besondere Highlights sind die hauseigene Sauna sowie der Whirlpool im Garten, die dieses Zuhause zu einer echten Wohlfühloase machen. Der gepflegte Garten auf dem 343 m² großen Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Erholen im Freien.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	169 m ²
Grundstücksfläche	343 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	38 m ²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1914
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	15.05.2026



Beheizt wird das Haus wird über eine zuverlässige und effiziente Gasheizung aus dem Jahr 2023.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Entdecken Sie diese Immobilie in Saarbrücken, einer Stadt, die für ihre reiche Geschichte, kulturelle Vielfalt und hervorragende Lebensqualität bekannt ist. Dieses Objekt befindet sich im Stadtteil Güdingen.

- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Immobilie profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Ob mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad, Sie erreichen schnell und einfach alle wichtigen Ziele in und um Saarbrücken.
- Bildungs- und Forschungseinrichtungen: Die Nähe zu renommierten Schulen, Universitäten und Forschungsinstituten macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Akademiker.
- Grenznähe: Die unmittelbare Nähe zur französischen Grenze eröffnet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten für Pendler und bietet eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten in den benachbarten Regionen..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12.03.2036
Endenergiebedarf	159.71
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	13.03.2026
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

- Eine voll ausgestattete Einbauküche
- Eine praktische Garage für bequemes Parken
- Ein geräumiger Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet
- Ein liebevoll angelegter Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt
- Kachelöfen für gemütliche Abende
- Ein luxuriöser Whirlpool zur Entspannung nach einem langen Tag
- Eine Sauna für Wellness und Erholung zu Hause.



Sonstiges

Sie sind interessiert? Dann schreiben Sie uns eine Mail mit Ihren vollständig ausgefüllten Kontaktdaten an: patrick@ruschmann-immo.de

Haben Sie Interesse an einer Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu einem Finanzierungsspezialisten für Sie her.

Bitte beachten Sie, dass wir das angebotene Objekt nur mit bonitätsgeprüften Kunden besichtigen und nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (Vor- und Zuname, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer) von uns bearbeitet werden.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises (inklusive 19% MwSt.) durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluss.

Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die in unseren Exposés genannten Objektangaben / Informationen sind wir auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern, Behörden, Institutionen, Unternehmen etc.



Diese mündlich oder schriftlich an uns übermittelten Objektangaben / Informationen sind nicht zwangsläufig durch uns auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben / Informationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die Objektangaben / Informationen auf ihre Richtigkeit selbst zu überprüfen..



Essensbereich in der Küche



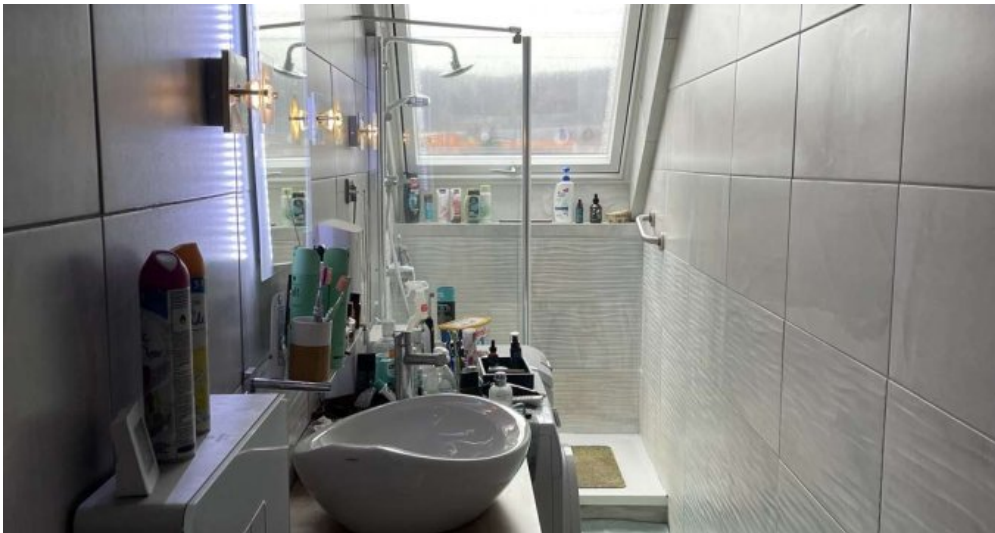
Schlafen 2



Schlafen 1



Zimmer OG



Bad im Obergeschoss



Studio



Whirlpool



Rückansicht



Garten



Whirlpool



Terrasse

Anbieter

Ruschmann & Kollegen Immobilienberatung
Annastr. 21
66386 St. Ingbert

E-Mail patrick@ruschmann-immo.de